

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1101724

שינוי קוי בניין - כפר ראמה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
בקעת בית הכרם
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו משנה את קווי בנין עפ"י מצב קיים ומכוחה ניתן להוציא היתרים בגוש 18829 חלקה 56 צפון מזרח כפר ראמה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קוי בניין - כפר ראמה

מספר התכנית 260-1101724

1.2 שטח התכנית 1.136 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם**

235122 קואורדינאטה X

760610 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח כפר ראמה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראמה - חלק מתחום הרשות: ראמה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18829	מוסדר	חלק		56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/08/1992		4410	4035	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 6759 בתחום 260-1101724 בלבד	החלפה	ג/ 6759
16/01/1992		1430	3963	תכנית זו כפופה לתכנית ג/ 983 בתחום 260-1101724 בלבד	כפיפות	ג/ 983
31/12/2018		4817	8058	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 260-0343491. הוראות תכנית 260-0343491 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	260-0343491



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נביל אעמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נביל אעמר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 16 24/05/2022	נביל אעמר	24/05/2022	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ויסאם קאסם (1)			ראמה			054-6549989		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ראמה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ויסאם קאסם			ראמה		(1)	054-6549989		

(1) כתובת: כפר ראמה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נביל אעמר	78653		דיר אל- אסד	אלעריד (1)		04-9589017		nabeilamar@ walla.com
מודד	מודד	אברהים קראקרה	1099		עראבה	(2)		04-6744012		

(1) כתובת: אלעריד ת.ד. 384.

(2) כתובת: כפר עראבה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין

הגדלת תכסית

קביעת גובה מבנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה במטרה להסדיר מחדש בניה קיימת



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,136.29	100
סה"כ	1,136.29	100

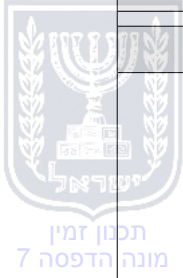
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,136.29	100
סה"כ	1,136.29	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים ישמש להקמת : מבנים למגורים מועדונים חברתיים ופרטיים גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה משרדים בעלי מקצועות חופשיים חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי , מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
						שטחי בניה		מזערי				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	50	184	144	(1) 40	400	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	(3)	3	(2) 4								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם להחלטת הוועדה המרחבית לתכנון ובניה מס' 2005006 מיום 9.6.2005, וזה בהתאם לסעיף 13 בתקנות התכנון והבניה "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992".
- (2) ללא עמודים 3 קומות מעל עמודים.
- (3) בניה מאושרת תאושר לפי הקיים שהוא נמצא בתחום קוו הבניין המקווקו המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכלל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	

<p>6.3 חשמל</p> <p>עילון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו , אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין . על אף האמור לעיל , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית , חיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הוועדה המקומית ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , ובאשור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית ביוב : תנאי להוצאת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, אישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש . מי הנגר העלי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים , חומרי סלילה חדירים , מניעת ריצוף שטחים אטומים וכדו'. עודפי מי נגר עלילי יש לפנות לשטחים פתוחים /ציבוריים עם התקנת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף. תנאי למתן היתר בניה ? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970 .</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א-הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של העצים האחרים המפריעים לדרך . ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו , רשאיות הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה , ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים . ג. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם , לנטוע עצים חדשים , שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים .</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>א יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה</p>	<p>6.7</p>

6.7

פסולת בניין

להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל ? 1970.

1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.

2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה, מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.

4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.

5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי קרקע בתוכנית להלן טבלת ייחוס:

קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי.

בנייה רגילה למגורים לפחות 10 טון.

בניה ציבורית ומשרדים לפחות 10 טון.

6. באזור מגורים כמות פסולת ביתית ויבשה תחושב לפי 3.5 ק"ג/נפש/יום.

7. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.9

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

תנאים לקבלת היתר בניה:

בקשה לקבלת היתר בניה יש לקבל אישור המועצה לפני הגשתה לוועדת התכנון, נספח רישום עדכני, תוכנית מצב קיים למגרש ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו ועל ידי בעלי ההחלקה בתוכנית יסומנו העצמים הקיימים בשטח.

על היוזם מגיש תוכנית בקשה להיתר בניה ביצוע המבנים והמתקנים ללא תנאי הוועדה והרשויות המוסמכות כחוק.

6.11

חלוקה לתאי שטח

הוועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר

6.11 חלוקה לתאי שטח	
מבית אחד ללא צורך בהגשת תוכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע , מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מיד עם אישורה	
---------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7